|  |
| --- |
| **ANNEXE 2** |
| **DOSSIER HÉMOND :** RÉSUMÉ DES FAITS  TRAVAIL PRÉPARATOIRE |
|

Gustave Laprise et Carmela Hémond se sont mariés le **14 juin 2012** sous le régime de la séparation de biens. Le **23 septembre 2022**, Carmela vous consulte pour intenter des procédures de divorce de motif que les parties vivent séparément depuis plus d’une année.

Carmela vous informe des faits suivants en ce qui concerne la résidence familiale.

Le **10 mai 2010**, elle a acheté une résidence (un condominium) au prix de 190 000,00 $. Elle a payé 30 000,00 $ comptant provenant de ses économies et le solde avec un emprunt hypothécaire auprès de la Banque Nationale au montant de 160 000,00 $. Au moment du mariage, la résidence valait 200 000,00 $ et le solde de l’hypothèque était de 130 000,00 $. À compter du mariage, le condominium a été la résidence principale des parties.

Le **15 juillet 2017**, Carmela a vendu cette résidence au montant de 250 000,00 $, alors que l’emprunt hypothécaire était entièrement payé depuis quelques mois. Carmela a acheté une nouvelle résidence qui est devenue la résidence principale pour le couple. Le prix de cette nouvelle résidence est de 400 000,00 $ qu’elle a payé comme suit : 250 000,00 $ provenant de la vente de la résidence dont elle était propriétaire au moment du mariage et 150 000,00 $ avec un emprunt garanti par hypothèque auprès de la Banque Royale. Aujourd’hui, le solde de l’hypothèque est de 85 000 $. En date de ce jour, l’immeuble vaut 670 000,00 $.

**Question 1**

**Carmela Hémond a-t-elle droit à une déduction dans le cadre du patrimoine familial en rapport avec la résidence familiale? Si oui, dites combien et faites état de tous vos calculs. Si non, dites pourquoi.**

1. Oui, elle a droit à une déduction de 59 062,50 $;
2. Oui, elle a droit à une déduction de 87 500,00 $;
3. Oui, elle a droit à une déduction de 146 562,50 $;
4. Non, elle n’a droit à aucune déduction.

Bien -A

Déduction pour la résidence familiale avant le mariage et au moment du mariage (condominium) – Art. 418, al.1 C.c.Q.

* 200 000 $ - 130 000 $ = VN au moment du mariage 70 000 $

Plus-value acquise – Art. 418, al.2 C.c.Q.

* 50 000 $ (plus-value) X (70 000 $) la valeur nette / (200 000 $) la valeur brute = 17 500 $

Déductions pour le premier bien = 87 500 $

Bien -B

Remploi – Art. 418, al.3 C.c.Q.

Déductions du premier bien = 87 500 $

270 000 $ (Plus-value) X (87 500 $) première déduction / ( 400 000 $) la valeur brute = 59 062,50 $

Total : 87 500 $ + 59 062,50 $ = 146 562,5 $